



Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Oostkilstraat' in Rilland en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland'.

Datum vergadering	: 26 mei 2020	Agendapunt	: 6
Zaaknummer	: Z20.004559 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Raadsvoorstel	: D20.018876
Programma/paragraaf	: M. Both	Budgethouder	: J. Gideonse
Portefeuillehouder(s)	: ja	Behandeld door	: J. Vermeulen
Behandeld in opinieraad		Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemming met de met Stichting Beveland Wonen (rechtsopvolger van RWS) gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden die deel uitmaken van de transformatielocatie 'Oostkilstraat' in Rilland;
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassing in de regels van het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland';
3. Het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.



Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:		voor	:	unaniem	tegen	:	-
Gewijzigd aangenomen	:							
Overig	:							

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D20.018876, tot instemming met de met Stichting Beveland Wonen (als rechtsoptvolger van de Regionale Woonstichting Samenwerking) gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden binnen de transformatielocatie 'Oostkilstraat' in Rilland met kenmerk 19.019661 en tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.05RiBPoostkilstr-va01,

overwegende:

dat in de koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst de bij koop van gronden door de gemeente gebruikelijke bepalingen zijn neergelegd;

dat in genoemde overeenkomst het kostenverhaal is geregeld;

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 23 januari tot en met woensdag 4 maart 2020 ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal en op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 3 maart 2020 een zienswijze kenbaar is gemaakt per e-mail;

dat het indienen van zienswijzen via e-mail niet mogelijk is gemaakt, reden om de indiener ervan een hersteltermijn te gunnen tot donderdag 12 maart 2020 om de zienswijze alsnog op de voorgeschreven wijze in te dienen;

dat de zienswijze bij brief van 10 maart 2020, ontvangen op 11 maart 2020, alsnog correct is ingediend;

dat in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie op de zienswijze is opgenomen;

dat in het vast te stellen bestemmingsplan de nieuwste set standaardregels is opgenomen, waardoor er aanleiding bestaat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp ervan gewijzigd vast te stellen;

dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

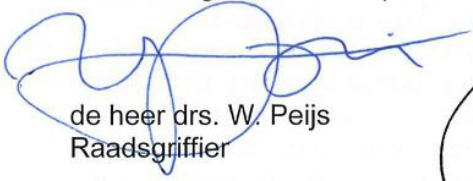
gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening;

GEMEENTE REIMERSWAAL

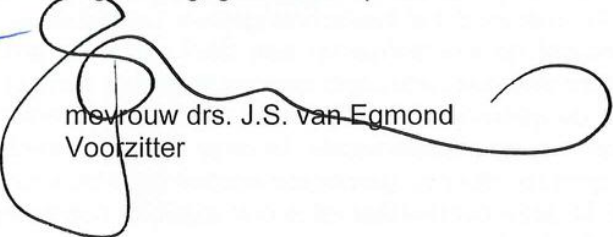
Besluit

1. In te stemmen met de met Stichting Beveland Wonen (rechtsopvolger van RWS) gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Oostkilstraat' in Rilland met kenmerk 19.019661;
2. Het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.05RiBPoostkilstr-va01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 (economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de toelichting van het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland';
3. De zienswijze van 10 mei 2020 ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 26 mei 2020.



de heer drs. W. Peijs
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Stichting Beveland Wonen (voorheen de Regionale Woonstichting Samenwerking als rechtsopvolger van de Stichting R&B Wonen) (hierna: de initiatiefnemer) is bezig met een herstructurering van haar woningbezit. Hierbij vindt sloop en nieuwbouw van huurwoningen plaats die in het bezit zijn van genoemde woonstichting in de diverse kernen binnen de gemeente Reimerswaal. In Rilland betreft dit onder andere de woningen aan de Hoofdweg 42 en 44 en de Oostkilstraat 1 en 3. De 2 halfvrijstaande woningen aan de Hoofdweg 42 en 44 zijn reeds gesloopt. De 2 halfvrijstaande woningen aan de Oostkilstraat 1 en 3 moeten nog worden gesloopt. De voormelde locaties grenzen aan elkaar. Totaal zullen 4 geschakelde woningen worden teruggebouwd, die allemaal georiënteerd worden op de Oostkilstraat in Rilland. De gronden hebben overwegend de juiste bestemming, maar het bestaande bouwvlak is niet passend. Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Rilland'. Om de voorgestane ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' opgesteld.

Daarnaast verkoopt de initiatiefnemer een deel van haar gronden aan de gemeente. De gemeente gaat deze gronden gebruiken voor de inrichting van het openbaar gebied. Op 23 december 2019 heeft de gemeente een koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden neergelegd waaronder de gronden door de gemeente worden gekocht en zijn afspraken neergelegd over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is ook expliciet neergelegd dat de gemeenteraad met de overeenkomst dient in te stemmen.

Het ontwerpbestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.05RIBPoostkilstron01 heeft vanaf donderdag 23 januari 2020 tot en met woensdag 4 maart 2020 ter inzage gelegen. Hiermee is voldaan aan de wettelijk verplichte termijn van 6 weken terinzagelegging na bekendmaking in de Staatscourant en in een huis-aan-huisblad.

Argumenten

Koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst

De gemeente betaalt voor de grond die zij van de initiatiefnemer koopt € 1,00. De overeenkomst bevat bepalingen die in soortgelijke gevallen standaard worden gehanteerd.

Bestemmingsplan

In het vast te stellen bestemmingsplan is de nieuwste set standaardregels opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal ondergeschikte (redactionele) aanpassingen is doorgevoerd. Vanwege het feit dat een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan (de regels) is gewijzigd, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door de besluitraad.

Coördinatieregeling

De gemeenteraad heeft op 26 november 2019 besloten om de Coördinatieregeling Wro van toepassing te verklaren voor de bestemmingsplanprocedure en de procedure van de omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van de 4 nieuwe woningen. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het vast te stellen bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' zal het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 geschakelde woningen aan de Oostkilstraat 1, 1A, 3 en 3A ter inzage worden gelegd.

Zienswijze

Er zijn tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend. Op het ontwerpbestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' heeft een inwoner van Rilland op 3 maart 2020 haar zienswijze tegen het voormelde ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt per e-mail. Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk. Er is een hersteltermijn gegund tot donderdag

GEMEENTE REIMERSWAAL

12 maart 2020 om de zienswijze alsnog correct in te dienen. De indiener heeft bij schrijven van 10 maart 2020, ontvangen op 11 maart 2020, haar zienswijze alsnog op de voorgeschreven manier ingediend.

De zienswijze is gericht tegen het type woningen dat mogelijk wordt gemaakt en de parkeerdruk die door dit initiatief zou ontstaan. De indiener ervan is van mening dat een rij van 4 aaneengesloten woningen de entree van de Oostkilstraat eng en saai maakt. Zij verzoekt het huizenblok te splitsen in 4 halfvrijstaande woningen. Hierdoor ontstaat parkeerruimte tussen de woningen. De opsplitsing bevordert volgens haar het straatbeeld in openheid en luchtigheid. Tevens bevordert dit parkeerruimte in de volle en smalle straat.

Gemeentelijke reactie op zienswijze

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen en de situatie van de woningen in de Oostkilstraat is rekening gehouden met de entree van de Oostkilstraat. Om de entree van de Oostkilstraat 'luchtiger' te maken, is het bouwvlak, waarbinnen de woningen gesitueerd dienen te worden, juist verder van de Hoofdweg gelegd. Hierdoor ontstaat een meer open entree van de Oostkilstraat. Daarnaast sluit het woningtype aan op het huidige straatbeeld. Aan de oostzijde van de Oostkilstraat is sprake van een meer gesloten bebouwingsbeeld, aan de westzijde van de Oostkilstraat een meer open bebouwingsbeeld. Daarbij zij opgemerkt dat tussen de Oostkilstraat nummer 3A en nummer 5 een éénlaags bijgebouw (garage) is gesitueerd, waardoor het bebouwingsbeeld ter plaatse wordt 'gebroken'.

Het parkeren vindt deels plaats ter weerszijden van het geprojecteerde blokje woningen, waar ruimte ontstaat voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. Bovendien wordt aan de noordzijde van het perceel een gedeelte van 87 m² verkocht aan de gemeente. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om wat extra parkeerplaatsen langs de Hoofdweg te realiseren. Bewoners zullen door de gemeente betrokken worden bij de herinrichting van de Hoofdweg.

Gelet op het voorgaande is de zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond te achten.

Overlegresultaten

In het bestemmingsplan 'Oostkilstraat, Rilland' is de uitkomst van de maatschappelijke toetsing opgenomen. Hierin zijn de resultaten beschreven van de doorlopen procedure.

Aanpak/Uitvoering

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zal dit op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en wordt het bestemmingsplan tezamen met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest zienswijzen in te dienen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de bij vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde regels.

Lasten, baten en dekking

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden. Voor de te voeren bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten op de initiatiefnemer te verhalen. Daarnaast wordt aan de initiatiefnemer een bijdrage voor het uitvoeren van civieltechnische werken in rekening gebracht. De anterieure overeenkomst voorziet tevens in een regeling voor de afwenteling van het planschaderisico op de initiatiefnemer.

Standpunt opinieraad

De opinieraad heeft in zijn vergadering van 7 januari 2020 positief gereageerd op het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Er is 1 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De opinieraad heeft in zijn vergadering van 12 mei 2020 de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. De indiener van de zienswijze heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

GEMEENTE REIMERSWAAL

Vervolgens heeft de opinieraad zijn mening gevormd over het bestemmingsplandossier en over de voorgestelde weerlegging van de zienswijze. Naar het oordeel van de opinieraad is het voorstel gereed voor besluitvorming.